STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 6051

13 maart 2015

Besluit van 10 februari 2015, nr. 2015000211, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Arnhem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Rijnboog-Paradijs).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Arnhem (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 27 januari 2014, kenmerk 2013.0.126.117, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Rijnboog-Paradijs. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnboog-Paradijs.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem hebben bij brief van 3 maart 2014, kenmerk 2014.0.020.278/ac, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij vorengenoemde brief van 3 maart 2014 hebben burgemeester en wethouders van Arnhem Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15 en 16, bij brief van 29 april 2014, kenmerk 2014.0.044.314/ac voor de onroerende zaken met de grondplannummers 7 en 14 en bij brief van 26 september 2014, kenmerk 2014.0.092.146/ac voor de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 5. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden. De onteigening betreft thans nog de onroerende zaak met grondplannummer 8.

Planologische grondslag

De nog in de onteigening begrepen onroerende zaak, is gelegen in het bestemmingsplan Rijnboog-Paradijs, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 25 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem en is vanaf 2 juli 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Woongebied, Verkeer-Verblijfsgebied alsmede de dubbelbestemming Waarde – Archeologie (archeologisch waardevol gebied) toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 22 juli 2014 tot en met 1 september 2014 in de gemeente Arnhem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Arnhem van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 16 juli 2014 openbaar kennis gegeven in de Arnhemse Koerier. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 21 juli 2014 nr. 19705.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van de zuidelijke binnenstad. Het betreft het deelgebied Paradijs, waarin nieuwbouw zal plaatsvinden van winkels, appartementen, stadswoningen en bedrijven. Teneinde te voorzien in bedrijvigheid wordt er binnen de centrumfunctie langs de Turfstraat ruimte gecreëerd voor detailhandel en commercie. Het gebied krijgt daardoor een gemengd functioneel karakter met nadruk op binnenstedelijk wonen. Tevens is veel ruimte gereserveerd voor voetgangers als onderdeel van het binnenstedelijk erf.

Om het bestemmingsplan te kunnen realiseren, is het nodig dat het merendeel van de bestaande opstallen wordt gesloopt. Alleen de oude bebouwingswanden langs de Markt aan de oostzijde en de Rodenburgstraat aan de westzijde blijven gehandhaafd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Arnhem de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de eigenaar en huurder overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Arnhem tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat inmiddels het merendeel van de bebouwing in het plangebied is geamoveerd. Tevens is een aanvang genomen met de sanering van de bodem, het verrichten van archeologisch onderzoek en het verwijderen van kabels en leidingen. De bouw van woningen staat gepland voor 2015. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door Vieres Regisseurs B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 8, verder te noemen: reclamante.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 11 september 2014 te Arnhem te houden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Reclamante brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Het ontwerp van het koninklijk besluit is onzorgvuldig voorbereid. Reclamante stelt dat de daarin genoemde bestemmingen niet corresponderen met de regels behorende bij het bestemmingsplan en in de zakelijke beschrijving. Het gaat om de bestemmingen Woongebied en Verkeer- en Verblijfsgebied, Gemengd en Waarde-Archeologie (middelhoge verwachting). Verder wordt een andere benaming gebruikt namelijk archeologisch in plaats van archeologie. Ook stelt reclamante dat in de onteigeningslijst niet naar voren komt dat het sectienummer O 7691 is overgegaan in de nummers 7980 A1 t/m A13. Voorts geeft reclamante aan dat bij grondplannummer 8 de omschrijving is veranderd in Bedrijvigheid (kantoor), waardoor de lijst afwijkt van de registers van het kadaster. Uit de stukken blijkt onvoldoende of van het voorgenomen besluit kennis is gegeven in de Arnhemse koerier. Doordat de kennisgeving alleen is gestuurd naar het postadres van reclamante en niet naar het adres zoals vermeld staat in het kadastraal bericht van het object, is niet voldaan aan het vereiste op grond van artikel 3.13 van de Awb.
2. Reclamante wijst op een onjuistheid in het verzoekbesluit van 27 januari 2014. De betrokken eigenaren en huurders zijn namelijk volgens reclamante, anders dan in het bij het verzoekbesluit behorende collegebesluit van 18 november 2013 staat vermeld, niet geïnformeerd over het besluit om te gaan onteigenen. Reclamante is pas op 10 januari 2014 daarvan op de hoogte gesteld. Niet vermeld is wanneer dit besluit zou worden genomen. Reclamante vindt het tevens opmerkelijk dat

er verschillende data worden genoemd van het verzoekbesluit. In een brief aan reclamante van 10 december 2013 staat 26 november 2013 terwijl in het raadsbesluit van 27 januari 2014 gesproken wordt van 25 november 2013. Voor reclamante is het nu onduidelijk of er nog sprake is van een aanvullend besluit.

3. Volgens reclamante is het door de verzoeker gevoerde minnelijk overleg onvoldoende en is er geen sprake van serieuze onderhandelingen. Zij heeft een bod gehad bij brief van 10 januari 2014 terwijl het verzoekbesluit op 27 januari 2014 is genomen. Dit is een termijn van iets meer dan twee weken terwijl gelet op uitspraken van de Kroon betreffende de Centrale As (koninklijk besluit van 9 januari 2012, nr. 12.001565 (Dantumadiel)) aan reclamante een ruimere reactietermijn geboden had moeten worden. Volgens de notitie van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 14 januari 2014 (inzake aandachtspunten en aanbevelingen administratieve onteigeningsprocedure) moet aan belanghebbenden een reactietermijn van vier weken gegund worden. Aan reclamante is maar één bod uitgebracht, dat daarna is herhaald. Bovendien is het bod niet meer actueel doordat het aangeboden bedrag een aantal jaren onveranderd is gebleven. Het taxatierapport waarop het bod is gebaseerd, heeft reclamante nooit ontvangen. Volgens reclamante is de gemeente ook niet serieus in haar minnelijke verwerving doordat zij het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten in 2013 heeft laten vervallen en heeft meegewerkt aan de overdracht van het perceel van de vorige eigenaar naar reclamante.
   Volgens reclamante bevat de checklist van het minnelijk overleg feitelijke onjuistheden, want sommige data kloppen niet en ook worden niet alle contactmomenten tussen verzoeker en reclamante vermeld. Reclamante kan niet controleren of er op 29 augustus 2013 een schriftelijk bod is gedaan aan de vorige eigenaar. Aan de gemeentelijke verwerver is in een gesprek op 1 augustus 2013 meegedeeld dat het pand was verkocht aan reclamante; dit met toestemming van verzoeker bij de notaris in verband met het laten vervallen van het voorkeursrecht. Het eerste gesprek met reclamante vond pas plaats op 6 december 2013, na een vorig – en later weer ingetrokken – verzoekbesluit. Het eerste schriftelijk bod is uitgebracht op 10 december 2013 en is herhaald op 10 januari 2014.
4. De verzoeker heeft geen serieus onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor compensatie anders dan in geld. Gezien de eerdergenoemde notitie van Onze Minister van 14 januari 2014 had dit punt nader onderzocht moeten worden. De brief van de gemeente aan reclamante van 10 januari 2014 voldoet daar niet aan. Reclamante vindt dat zij als speculant wordt weggezet en niet serieus wordt genomen.
5. Reclamante doet een beroep op zelfrealisatie. Zij is als projectontwikkelaar bereid en in staat om een gedeelte van het bestemmingsplan zelf te ontwikkelen. Een partiële uitvoering van het project moet mogelijk zijn na ruiling of door samenwerking met de andere projectontwikkelaar.
6. Reclamante meent dat de noodzaak en urgentie tot onteigening ontbreekt omdat het niet zeker is dat het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd. In de brief van 12 november 2013 van het college aan de gemeenteraad wordt melding gemaakt van een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid voor de ontwikkelaar. Ook kunnen ontwikkelaars op grond van de huidige slechte economische situatie koop- en realisatieovereenkomsten ontbinden. Het is dus de vraag of het project binnen de gestelde termijn van vijf jaar gerealiseerd zal worden. Het begin van de realisatie in 2014 is volgens reclamante niet realistisch en is ook niet inzichtelijk gemaakt.

De zienswijze van reclamante geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Reclamante meent dat de bestemmingen in het ontwerpbesluit niet corresponderen met de bestemmingen in het bestemmingsplan en in de zakelijke beschrijving. Wij merken op dat voor een aanwijzingsbesluit ter onteigening slechts die bestemmingen relevant zijn die gelden voor de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. Dat betreft voor de onroerende zaak betrokken in de onteigening, de bestemmingen Woongebied en Verkeer-Verblijfsgebied alsmede de dubbelbestemming Waarde – Archeologie (archeologisch waardevol gebied). Wij vermogen derhalve niet in te zien waarom reclamante kennelijk de twee onderscheiden bestemmingen Woongebied en Verkeer-Verblijfsgebied als één bestemming meent te moeten lezen. Van onduidelijkheid in het ontwerpbesluit is derhalve geen sprake. De door reclamante genoemde bestemming Gemengd is niet relevant voor haar perceel. Dat geldt tevens voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (middelhoge verwachting). Genoemde bestemmingen waren echter wel relevant voor de beide andere, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, in de onteigening begrepen grondplannummers 1 en 5, zodat deze terecht daarin zijn vermeld. Het in de zakelijke beschrijving genoemde woord archeologisch in plaats van archeologie is, zo oordelen Wij, een kennelijke verschrijving, die geen invloed heeft gehad op het ontwerpbesluit. Wij merken voorts op dat de lijst met de te onteigenen onroerende zaken overeenstemt conform de gegevens van het kadaster. De onroerende zaak met grondplannummer 8 van reclamante wordt daarin terecht aangeduid als Bedrijvigheid (kantoor).

Reclamante stelt verder dat onvoldoende duidelijk is dat van het ontwerpbesluit kennis is gegeven in

de Arnhemse Koerier. Wij constateren dat in het ontwerpbesluit melding wordt gemaakt van de datum van de publicatie van de kennisgeving in de Arnhemse Koerier en in de Staatscourant, zodat er van onduidelijkheid geen sprake kan zijn.

Onze Minister heeft bij brief van 7 juli 2014 de kennisgeving als volgt verstuurd: Vieres Regisseur b.v., ter attentie van de heer ing. G.J. Bakker, Postbus 295, 7460 AG Rijssen. Dit betreft het juiste postadres van reclamante. Dat zij de kennisgeving heeft ontvangen, blijkt ook uit het feit dat zij van het ontwerpbesluit heeft kennis genomen en deze zienswijze heeft ingediend. Noch in de onteigeningswet, noch in de Algemene wet bestuursrecht is voorgeschreven dat de kennisgevingen (ook) naar het kadastrale adres moeten worden gezonden.

Ad 2.

Reclamante stelt dat verzoeker haar niet direct na het collegebesluit heeft geïnformeerd over het voornemen om een onteigeningsbesluit te nemen en haar evenmin op de hoogte heeft gesteld wanneer een onteigeningsbesluit zou worden genomen. Wij merken op dat het eerste raadsbesluit gedateerd is 25 november 2013. Reclamante is op 10 december 2013 op de hoogte gebracht van dit besluit. Vanwege de naamswijziging in de kadastrale gegevens van de onroerende zaak van reclamante is dit raadsbesluit op 27 januari 2014 ingetrokken en is tegelijkertijd een nieuw raadsbesluit genomen. In dat besluit is vermeld dat belanghebbenden direct na het collegebesluit zijn geïnformeerd. Het collegebesluit dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit van 27 januari 2014 is gedateerd 17 december 2013. Op 10 januari 2014 is aan reclamante medegedeeld dat er een collegebesluit was genomen waarin aan de raad werd voorgesteld om het raadsbesluit van 25 november 2013 in te trekken en een nieuw onteigeningsbesluit te nemen. Wij zien hierin geen aanleiding om te oordelen dat de voorbereiding van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van de onroerende zaken onzorgvuldig is geweest.

Over het zienswijzepunt van het noemen van verschillende data merken Wij het volgende op. In de brief d.d. 10 december 2013 van verzoeker aan reclamante is per abuis als datum van het vorige verzoekbesluit vermeld: 26 november 2013, in plaats van 25 november 2013. Wij zijn van oordeel dat hier sprake is van een kennelijke en eenmalige verschrijving. Niet gebleken is dat reclamante hierdoor in haar belangen is geschaad.

Ad 3.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Er moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen met de (toenmalige) eigenaar van de onroerende zaak reeds in 2011 zijn aangevangen, die bij brief van 29 juni 2013 een aanbod heeft gekregen. Dit bod is uitgebracht in de periode dat reclamante een koopovereenkomst had getekend voor de aankoop van de onroerende zaak. Vervolgens heeft reclamante bij brief van 3 september 2013 verzoeker aangeboden – vanwege de koopovereenkomst – het hele plangebied geschikt (bouwrijp) te maken in ruil voor de eigendom van de onroerende zaak. Het zou dan moeten gaan om een sanerings-/sloopopdracht. Genoemde koopovereenkomst is op 28 juni 2013 bij het kadaster ingeschreven. In verband met een kennelijke verschrijving is de koopovereenkomst bij het kadaster op een onjuiste kadastrale perceelsnummer bijgeschreven. Deze omissie is op 24 september 2013 gecorrigeerd. Op 30 september 2013 vond de levering plaats van de onroerende zaak aan reclamante. Op 6 en 9 december 2013 hebben verzoeker en reclamante gesprekken met elkaar gevoerd met het doel om minnelijk tot overeenstemming te komen. Bij brief van 10 december 2013 heeft verzoeker reclamante een bod gedaan met daarbij het verzoek om vóór 8 januari 2014 te reageren. Reclamante heeft op 9 januari 2014 laten weten het aanbod niet als een serieuze onderhandelingspoging te zien omdat verzoeker niet is ingegaan op haar voorstel om het

plangebied te ontwikkelen in ruil voor haar eigendom.

Bij brief van 10 januari 2014 heeft verzoeker het ontwikkel/ruilvoorstel afgewezen en haar bod voor aankoop van de onroerende zaak herhaald. Tevens biedt zij reclamante een verlenging van de reactietermijn van twee weken. Wij constateren derhalve dat het eerste aanbod aan reclamante is gedaan op 10 december 2013 met een reactietermijn van ruim vier weken. Bij brief van 10 januari 2014 heeft verzoeker haar bod herhaald met een extra reactietermijn van twee weken. Wij merken hierbij op dat de door reclamante aangehaalde uitspraak van de Kroon betreffende de Centrale As hier is gevolgd, nu het gaat om een herhaald bod met een nadere reactietermijn, nadat reeds eenzelfde bod met een reactietermijn van ruim vier weken was gedaan. De strekking van de notitie van Onze Minister van 14 januari 2014 ziet hier eveneens op. Gezien deze omstandigheden zijn Wij van oordeel dat reclamante een redelijke termijn is gegund om het aanbod te kunnen beoordelen.

Het zienswijzepunt dat het aanbod van de gemeente een aantal jaren onveranderd is gebleven, betreft, zo overwegen Wij, de hoogte van de schadeloosstelling. In zoverre is deze derhalve financieel van aard. In dit verband merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Voor wat betreft de door verzoeker aangehaalde notitie van Onze Minister van 14 januari 2014 merken Wij op dat de daarin gestelde actualiteit van een aanbod betrekking heeft op de termijn tussen het bod en de start van de onteigeningsprocedure danwel het verzoekbesluit. Uit de door de verzoeker om onteigening overgelegde stukken blijkt dat op 10 december 2013 aan verzoeker een bod is uitgebracht dat herhaald is op 10 januari 2014. Het raadsbesluit dateert van 27 januari 2014. Gezien dit gegeven constateren Wij dat de actualiteit van het aanbod, in het licht van de notitie van Onze Minister, voldoende vaststaat.

Het taxatierapport is voor de verzoeker bestemd als hulpmiddel voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling, dat vervolgens in het aanbod aan belanghebbende wordt verwerkt. Evenzo staat het reclamante vrij haar eigen taxatierapport te laten opstellen voor het bepalen van de waarde van haar onroerende zaak. Wij overwegen derhalve ten aanzien van het zienswijzepunt aangaande het niet toezenden door verzoeker van het taxatierapport, dat de onteigeningswet geen verplichting kent tot het (doen) opmaken van taxatierapporten of het toezenden daarvan aan belanghebbenden. Uit de overgelegde stukken is Ons overigens gebleken dat het overleg over de verwerving van de onroerende zaak na de start van de onderhavige procedure is voortgezet. In dat kader is aan reclamante in een e-mail van 25 november 2014 een uiteenzetting gegeven van de opbouw van de schadeloosstelling aan de hand van de taxatie.

Het feit dat de thans in de onteigening betrokken onroerende zaak eerder belast is geweest met een aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het feit dat de verzoeker dit recht heeft laten vervallen, spelen in de beoordeling van het onteigeningsverzoek geen rol. Daarbij merken wij nog op dat namens de verzoeker op de hoorzitting is verklaard dat de gemeente er destijds voor heeft gekozen om geen nieuw voorkeursrecht te vestigen, aangezien het ontwerp bestemmingsplan al ter inzage lag. De gemeente had de benodigde gronden toen al grotendeels in eigendom en achtte de kans dat er zich een andere koper zou aandienen niet groot. Naar Ons oordeel blijkt hier niet uit dat de gemeente geen serieuze minnelijke onderhandelingen voor ogen stond.

Reclamante wijst, zo merken Wij verder op, op onzorgvuldigheden in de checklist behorende bij de onteigeningstukken. Zij doelt hier op het logboek minnelijk overleg. Wij overwegen hierover dat het logboek dat door de verzoeker is opgesteld, een samenvatting geeft van het onderhandelingsproces, met daarbij een verzameling brieven aangaande het minnelijk overleg. Dat in de samenvatting in het logboek kennelijke verschrijvingen voorkomen zoals het jaartal waarop van eigenaren werd gewisseld of dat er niet alle contacten worden opgenomen, is niet vanzelfsprekend een aanwijzing dat het onderhandelingsproces niet zorgvuldig is verlopen. Immers de brieven van de gemeente en van reclamante in het onderhandelingsproces zijn aan Ons overgelegd waardoor verificatie van data en (schriftelijke) contacten heeft kunnen plaatsvinden.

Ad 4.

Wat betreft de mogelijkheden voor compensatie anders dan in geld overwegen Wij allereerst het volgende. De onteigeningswet verplicht de verzoeker om onteigening niet tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

In de hoorzitting heeft reclamante toegelicht dat zij compensatie wenst in de vorm van een sanerings-/sloopopdracht of ruiling tegen een andere onroerende zaak van de gemeente waar een dergelijke opdracht aan gekoppeld kan worden. Verzoeker heeft bij brief van 10 januari 2014 dit voorstel afgewezen. Zij is van mening dat de geringe grondpositie van reclamante geen aanleiding is om een overeenkomst te sluiten voor sanering van het gehele plangebied, eventueel in combinatie met de realisatie van de bestemming Woongebied. Wij oordelen, dat het verzoeker vrij staat om keuzes te maken over de wijze waarop zij het bestemmingsplan wil realiseren.

Op haar rust geen verplichting om ter realisatie van een bestemmingsplan een voorstel tot ruiling van gronden te doen waar al dan niet een sanerings- of sloopopdracht is verbonden of om ter zake te onderhandelen.

Gelet op het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamante tot overeenstemming te komen.

Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot verzoek om onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad tot zijn verzoek kunnen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

Ad 5.

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan. Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

Wat betreft het zienswijzepunt van reclamante aangaande zelfrealisatie overwegen Wij meer in het bijzonder dat blijkens de eigendomssituatie ter plaatse reclamante over onvoldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemmingen op een doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren. Voorts blijkt

uit het voorgaande dat reclamante niet doelt op het verwezenlijken van de bestemmingen, maar dat zij doelt op het verkrijgen van een opdracht tot sloop en sanering van de panden in het plangebied. Wij merken overigens op dat het merendeel van de opstallen in het plangebied inmiddels al geamoveerd zijn, zo is Ons tijdens het ingestelde onderzoek gebleken. Het beroep op zelfrealisatie geeft Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen.

Ad 6.

Wat betreft de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan overwegen Wij dat in februari 2014 een projectontwikkelaar is begonnen met de realisatie van het plangebied. Het merendeel van de panden zijn geamoveerd en momenteel worden gronden bouwrijp gemaakt. Zodra deze werkzaamheden gereed zijn, zal met de bouw van de eerste fase woningen gestart worden. De start van de bouw van de tweede fase woningen staat gepland in maart 2015. Derhalve is naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het bestemmingsplan binnen de door ons gestelde periode van vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit kan worden gerealiseerd.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Arnhem de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Arnhem tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 8 december 2014, nr. RWS-2014/52282, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 27 januari 2014, 2013.0.126.117;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van 3 maart 2014, kenmerk 2014.0.020.278/ac;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van 29 april 2014, kenmerk 2014.0.044.314/ac;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van 26 september 2014, kenmerk 2014.0.092.146/ac;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 21 januari 2015, no. W14.14.0457/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 4 februari 2015, nr. RWS-2015/4217, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnboog-Paradijs van de gemeente Arnhem ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Arnhem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 10 februari 2015

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.

LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN RIJNBOOG-PARADIJS
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE ARNHEM

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Arnhem Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
8	00	01	66	Bedrijvigheid (kantoor)	00	01	66	O 7635	Eigendom van: Vieres Regisseurs b.v.